

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度旗簡字第227號

原告 賴裕基

訴訟代理人 賴秋易

被告 林宜榮

訴訟代理人 洪天慶律師

被告 柯素珍

訴訟代理人 潘見男

被告告知人 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

上當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林宜榮應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上，如附表編號一應拆除部分欄所示之地上物拆除後，將土地返還予財政部國有財產署，由原告代位受領。

被告柯素珍應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上，如附表編號二應拆除部分欄所示之地上物拆除後，將土地返還予財政部國有財產署，由原告代位受領。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告各負擔二分之一。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：緣原告向財政部國有財產署南區分署（下稱國有財產署南區分署）承租坐落高雄市○○區○○段000地號國有土地（下稱系爭土地），與被告林宜榮所有同段436、437地號土地（下稱436土地、437土地）及被告柯素珍管理使用之同段439地號土地（下稱439土地）相鄰。詎被告二人均無合法使用系爭土地之權利，卻以如附表占用部分欄所示之地上物占用系爭土地，占用情形如附表所示。原告既為系爭土

01 地之承租人，依原告與國有財產署南區分署簽訂之租賃契
02 約，原告於租賃範圍遭人占用時，自應本於承租人身分善盡
03 善良管理人責任以排除占用。惟屢經促請被告移除如附表所
04 示之地上物並回復原狀，均未獲置理，原告自得代位國有財
05 產署南區分署請求被告拆除如附表所示之地上物並返還系爭
06 土地；為此，爰依民法第242條、第767條之規定，代位國有
07 財產署請求被告拆除地上物並返還系爭土地等語。並聲明：
08 被告應各將系爭土地上如附表占用部分欄所示地上物拆除
09 後，將土地返還國有財產署由原告代位受領。

10 二、被告方面：

11 (一)被告林宜榮略以：按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所
12 有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利
13 益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越
14 地界者，不適用之，民法第796條之1第1項定有明文。原告
15 固為系爭土地之承租人而非所有權人，惟依衡平法理，本件
16 容有上開條文之類推適用。再民法第148條第1項規定：權利
17 之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，是
18 請求鈞院免除被告林宜榮拆除越界部分等語，資為抗辯。

19 (二)被告柯素珍略以：伊與其妹柯素香合資購買439地號土地第
20 一次整地時，巧遇原告之父親亦在整地，故詢問兩地界樁在
21 何處，當時賴老先生回稱：就是以我所立的水泥樁為界等
22 語，故兩造40餘年來均是以原告父親所立水泥樁為界，至11
23 3年6月20日申請鑑界後才發現兩地之經界與水泥樁稍有不同，
24 甚感驚愕，且40年來土地經過數次大規模地震，導致界
25 樁移動或地界變動，也不無可能，是原告請求伊返還如附表
26 編號二所示部分，顯違反信賴保護原則，並以損害被告為目
27 的等語，資為抗辯。

28 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

29 三、兩造不爭執事項：

30 (一)系爭土地為國有財產署管理之國有土地，原告為系爭土地之
31 承租人，租期至122年12月31日止。

01 (二)被告二人占用系爭土地之現況如附表占用部分欄所示。

02 (三)436、437土地，及其上同段73建號建物（即門牌號碼高雄市
03 ○○區○○路000號房屋，下稱系爭房屋）為被告林宜榮所
04 有。

05 四、就兩造爭執事項之判斷：

06 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
08 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。次按承租
09 人為保護其租賃權，得代位行使出租人之所有權，對於無權
10 占有租賃物之第三人請求排除侵害（最高法院84年台上字第
11 1011號裁判要旨參照）。再按出租人應以合於所約定使用收
12 益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其
13 合於約定使用、收益之狀態。又債務人怠於行使其權利時，
14 債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬
15 於債務人本身者，不在此限，民法第423條、第242條分別定
16 有明文。又出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承
17 租人之義務，苟租賃物為第三人不法占有時，並應向第三人行
18 使其返還請求權以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人
19 因保全自己債權，得代位行使之，此觀民法第423條及第2
20 42條之規定自明（最高法院47年度台上字第1815號判決意
21 旨、臺灣高等法院暨所屬法院58年度法律座談會民事類提案
22 51號研討結果參照）。又以無權占有為原因，請求返還土地
23 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
24 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
25 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
26 明之。

27 (二)經查，本院會同地政人員至現場測量之結果，被告二人占用
28 系爭土地之現況如附表所示，有勘驗筆錄、現場照片及複丈
29 成果圖在卷可稽（見本院卷一第103-107頁、第119頁、第17
30 1-181、219-223頁，卷二第9-13頁、第19頁、第37-38
31 頁）。被告固以上詞置辯，然並無證據證明其所述為真，又

01 因地籍重測或地震所致之地界變動，並非得以占用他人土地
02 之合法權源，是本院尚難為有利於被告之認定，原告主張被
03 告為無權占用，應將地上物拆除後將土地返還國有財產署由
04 原告代為受領，為有理由。惟土地所有人建築房屋逾越地
05 界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及
06 當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人
07 故意逾越地界者，不適用之。民法第796條之1第1項定有明
08 文。就被告林宜榮於如附表編號一所示如附圖一編號C、D部
09 分，乃係系爭房屋之東南角，一樓僅占用0.99平方公尺、二
10 樓（滴水線）僅占用3.44平方公尺，而系爭建物為鋼筋混凝
11 土加強磚造二層樓房，為領有建造執照、使用執照之自用農
12 舍（見本院卷第287、291頁），建築結構完整、狀態良好，
13 又無證據證明被告林宜榮係故意逾越地界建築，是本院斟酌
14 被告林宜榮及原告、受告知人國有財產署之利益，認此部分
15 免為移去，始符合公共及當事人利益。至如附表編號一所示
16 附圖一編號A、D部分之建物，為廢棄豬舍作為倉庫使用及另
17 行搭建之鐵皮棚架，則無依民法第796之1條保護之必要。至
18 被告柯素珍表示其有意願向國有財產署租用占用部分等語，
19 然系爭土地業已由國有財產署南區分署出租與原告，原告亦
20 於審理中明確表示不願意將土地部分由被告與國有財產署另
21 訂租約，是此方法亦難實行，併此敘明。

22 五、綜上所述，原告依據民法第242條、第767條之規定，代位國
23 有財產署請求被告拆除地上物，並返還系爭土地如附表應拆
24 除部分欄所示部分土地，為有理由，逾此範圍之請求則屬無
25 據，應予駁回。

26 六、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦
27 方法，如系爭土地與436土地於訴訟繫屬前之經界爭議、被
28 告抗辯原告非合法承租人、或原告之侵權行為請求權已罹於
29 時效消滅等抗辯，因原告已與國有財產署南部分署完成換約
30 而為系爭土地之合法承租人，且原告係代位土地所有權人而
31 以民法第767條第1項為請求權基礎，故被告上開抗辯核與判

01 決結果不生影響，爰不再一一論列，併此敘明。

02 七、准許宣告假執行、免為假執行及訴訟費用負擔之依據：民事
03 訴訟法第389條第1項第3款、第79條、第85條第1項。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

05 旗山簡易庭 法 官 盧怡秀

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
10 應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

12 書 記 官 陳秋燕

13 附表：

14

編號	占用系爭土地之人	占用部分 (占用面積、長度)	應拆除部分
1	被告林宜榮	如附圖一所示 編號A建物 (1.74m ²) 編號B之鐵棚 (50.46m ²) 編號C建物 (1樓部分0.99m ²) 編號D建物 (2樓部分3.44m ²) 編號G-H之鐵絲網 (長27.7m)	如附圖一所示 編號A建物 (1.74m ²) 編號B之鐵棚 (50.46m ²) 編號G-H之鐵絲網 (長27.7m)
2	被告柯素珍	如附圖二所示 編號A-B-C所示之鐵絲網(長40.6m) 編號D 之水泥路 (64.95m ²) 編號E 之水塔 (3.27m ²) 編號F之鐵皮造平房 (44.13m ²)	同左占用部分